

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

SCENARI Le simulazioni di Progetica: solo con costo del denaro a due cifre il fisso torna in gioco

Mutui, la disfida dei tassi

Variabile più conveniente. Ma occhio al vostro budget: può sopportare i sicuri rincari?

Un modello per non sbagliare la scelta del mutuo. La corsa al finanziamento per l'acquisto della casa sembra non conoscere soste: tutte le banche (vedi anche a pagina 21) segnalano l'incremento delle cifre erogate nei primi cinque mesi dell'anno. Ed è in continuo aumento anche l'importo medio dei finanziamenti che sta superando quota 100 mila euro.

La scelta operata dalle famiglie nella stragrande maggioranza dei casi ricade sul mutuo indicizzato poiché la differenza con un tasso fisso, anche migliorata di oltre 2 punti percentuali. Quindi è difficile scegliere in modo immediato e restrittivo da 100 a 150 euro in più al mese per assicurarsi la rata che non cambia mai. In queste ultime settimane, però, si sente parlare con maggiore insistenza di probabile aumento dei tassi negli Stati Uniti — dove il costo del denaro è all'1%, la metà rispetto all'area euro — e queste voci hanno portato un accento di rischio, peraltro ancora marginale, anche sui tassi italiani: rispetto al loro scosso gennaio l'Euribor è salito di uno 0,60% mentre l'Ir è balzato dello 0,30% circa.

Così molte famiglie cominciano a chiedersi se la scelta del mutuo variabile è ancora vincente rispetto al tasso fisso. Qualche scenario a possibile difficoltà nel far fronte ai rimborsi delle rate, nel caso di un aumento dei tassi, la ha fatto recentemente anche il governatore della Banca d'Italia Antonio Fazio. La risposta a questo quesito viene da Progetica, la società di analisi finanziaria ha messo a punto una serie di scenari sulla possibile evoluzione dei tassi in base all'operazionalità del costo dei denaro negli ultimi 10 anni (diposto modelli sono consegnati anche ai clienti di Unicredit Banca per la casa).

Anticipandoci l'insieme dei risultati, diciamo che il variabile esce ancora

catastrofici, con tassi che salgono fino a toccare il 16% e rimangono per molti mesi al 10% (cinque volte il livello attuale) il fisso vince la partita sui 20 anni. Se si verificasse un crollo del genere, però, in difficoltà non ci sarebbero solo le famiglie che stanno imbarcando il mutuo, ma tutta l'economia di Eurolandia.

«È vero, dai nostri modelli emerge ancora la convenienza del mutuo variabile rispetto al fisso — dice Egidio Vacchini, amministratore delegato di Progetica —. Devo però precisare che questo non sono previsioni sull'andamento dei tassi, ma si tratta di uno strumento oggettivo di valutazione dei possibili andamenti futuri. In base, insomma, è statistica e non è influenzata da giudizi o previsioni sui mercati».

Torniamo ai modelli (due sono ri-

portati qui a destra) per un mutuo di 100.000 euro: i tassi sono del 3,416% per l'indicizzato contro il 6,38% del fisso per il mutuo a 20 anni, del 3,31% contro il 6,084% per quello a 15 anni. Sulla distanza dei 20 anni uno scenario prudente, ma non particolarmente negativo, dingua una rata mensile che inizialmente è di 516 euro contro 739 pagati con un tasso fisso. La rata massima considerata sale a 658 euro e la media di 604 euro. Totale da restituire, capitale e interessi, con il variabile rimane costantemente sotto i 177 mila euro, che rappresentano il montante del fisso.

Solo con un modello molto più prudente, la rata mensile può salire fino a 1.067 euro (328 più del fisso), ma nella media rimane sui 668 euro, quindi sotto la soglia di riferi-

mento (7 19 euro). Nel caso peggiore il rischio è di dover restituire quasi 20 mila euro in più.

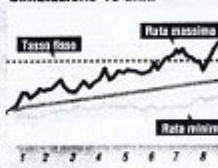
Sulla durata più breve, 15 anni, invece, il variabile è sempre conveniente, anche ipotizzando una salita dei tassi fino a oltre il 10%: la rata media è di 778 euro al mese contro 849 del fisso. «Quindi, in termini che deve fare prima di scegliere il mutuo — conclude Vacchini —, se il vostro budget familiare potrà permettersi di sopportare magari per qualche mese una rata che diventa molto pesante, con la risposta è, siete maturi per un tasso variabile. Sa la risposta è no, prima di buttarsi sul tasso fisso, verificate la possibilità di prendere un finanziamento sempre a tasso variabile ma con la rata costante».

Renato Gentilini

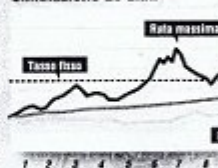
Come può cambiare la rata indicizzata

Due scenari ideati da Progetica sulla base delle variazioni dei tassi negli ultimi dieci anni. Solo nella peggiore simulazione per il mutuo a 20 anni il tasso fisso batte in convenienza il variabile

Simulazione 15 anni



Simulazione 20 anni



I migliori sul web
i finanziamenti più convenienti proposti da Mutui Online

Tasso	Banca	Tasso	Rata	Isc
Miglior fco indicizzato				
10 anni	Ing Direct	3,11	971	3,16
15 anni	Ing Direct	3,11	697	3,16
20 anni	Ing Direct	3,31	571	3,36
25 anni	Ing Direct	3,51	502	3,57
30 anni	Ing Direct	3,51	450	3,57
Miglior rata variabile				
10 anni	Banca Woolwich	3,01	966	3,17
15 anni	Banca Woolwich	3,11	696	3,25
20 anni	Banca Lombarda	3,27	586	3,54
25 anni	Banca Lombarda	3,47	499	3,74
30 anni	Banca Lombarda	3,47	447	3,74
Miglior tasso fisso				
10 anni	Bancapula	4,90	1.058	3,18
15 anni	Bancapula	5,30	806	3,20
20 anni	Banca Woolwich	6,70	609	3,30

PRESTITI Mutuo Arancio, senza spese, batte tutti. Poi Woolwich e Banca lombarda. Bancapula vince nel fisso

Una soluzione? Usare il paracadute



Il caso? Le previsioni indicano nella primavera del 2005 un primo possibile rincaro nel arretrato, per arrivare a un punto estremo del 16% dell'anno. A patto che la ripresa economica si manifesti. Poi, nel 2006, si ripresenta un nuovo rizzo di un punto passando così dal 2% attuale al 4%, spiega Roberto Anodis, responsabile marketing di MutuOnline. E' comunque sempre difficile fare previsioni a nessuno può assicurarsi che i tassi non saliranno anche di più. Nel Europa della moneta comune, però, è ragionevole pensare che le oscillazioni non saranno ampie per il obiettivo dei Paesi dell'Unione è di mantenere una certa stabilità.

Ma veniamo ai migliori prodotti che si trovano sul sito MutuOnline (tabella qui a sinistra). Nel variabile vince Mutuo Arancio che ha l'1%. L'indice sintetico di costo, quasi pari al tasso nominale, non applica alcuna spesa, né di istruttoria, né per l'assicurazione o l'incasso della rata, per lo impiego anticipato dei prestiti. Se l'obiettivo, invece, è di avere la rata più bassa (ma con maggiori oneri aggiuntivi, per

qualche euro vincono Banca Woolwich (10 e 15 anni) e Banca Lombarda (da 20 a 30 anni). Sul fisco, un piccolo Istituto come Bancapula batte tutti a 10 e 15 anni, con il 4,9% e il 5,3%, mentre Banca Woolwich vince sui 20 anni con un 5,7%.

Tra i prodotti sul mercato viene un po' di appalti il mutuo con l'opzione per passare dai variabili

Chi non vuole rischiare può scegliere il finanziamento indicizzato a rata costante

le al fisco e viceversa, poiché di si troverà a dover scegliere tra 2 e 3 anni, quando presumibilmente i tassi saranno più alti. L'unico vantaggio della rata viene calcolato sul 1% di parametro di riferimento del mutuo a tasso fisso a 2 e 3 anni, quindi è meno costoso rispetto a un fisso a 20 anni (la massima durata che si può trovare) ogni con il 2,85% contro il 4,90%. Anche i mutui con il

cap, con un tetto al tasso massimo applicabile, sono un po' costosi e fissano una porzione un po' troppo alta (il 7-8%).

Il mutuo attualmente più interessante per chi teme la ripresa dei tassi con conseguente rialzo della rata è il variabile a rata costante — inventato nel 1967 per ovviare alla situazione problematica di alcuni mutui in valuta — dice Pietro Locatelli, al servizio di Systema mutui. In pratica viene costruita la rata sulle esigenze del cliente. Il rimborso non cambierà più per tutta la durata del mutuo. Nel caso l'Euribor salga, la banca coprirà il capitale che non riesce più a essere contenuto nella rata (che è sempre formata da una quota di interessi e una di capitale) in una sorta di serbatoio con un contraente che, a ogni variazione dei tassi, fa aumentare o diminuire il livello della somma da restituire. Alla scadenza contrattuale del mutuo (il serbatoio conterrà ancora capitale) si restituiranno l'importo a rimborso rate uguale, fino a quando il debito non sarà estinto. Con gli scenari attuali nei ipotesi di tassi stabili è possibile che in-

vece di 20 anni si possa rimborsare il mutuo in 18, mentre pensando a un rialzo rilevante del costo del denaro si possono allungare i tempi anche di 5 anni.

In alcune banche la durata massima non può superare 20 anni. Banca Popolare di Milano arriva fino a 30 anni e alla fine, se ci sarà ancora capitale da restituire, si definisce un nuovo mutuo in ogni modo non va dimenticato che, se il tasso variabile non va penalizzato per l'istruttoria anticipata, è sempre possibile chiudere un finanziamento e accendere un altro con il prodotto migliore del momento. A questo proposito dal SanPaolo Imi (dove sono gli studi nuovi mutui con una sorta di protezione del tasso) ricordano che con un mutuo ma, cioè che bilancia il 50% della rata a tasso fisso ed il restante 50% variabile (possibile anche quello del 30% e del 70%), si può ridurre l'impatto del peso sul bilancio familiare a un eventuale rialzo dei tassi e, infine, in ogni momento è possibile estinguere il mutuo per la quota che si ritiene poco economica proseguendo solo con la parte fissa o quella variabile.

